

Autos 201403745840

Vistos etc.

I – Trata-se de ação de conhecimento ajuizada por Jorge Antônio da Silva e outra em desfavor do Condomínio Residencial Villa Verde, em que a parte autora almeja a declaração de nulidade da cláusula condominial que proíbe “a permanência ou trânsito de quaisquer espécies de animal”.

A tutela de urgência foi deferida permitindo a permanência e trânsito do animal de estimação da autora nas dependências do prédio.

Na contestação a parte demandada defendeu a legalidade da norma atacada.

Houve réplica.

Foi aproveitada prova oral emprestada de outros autos, em que a controvérsia fática era semelhante.

Alegações finais em forma de memoriais.

Vieram-me, então, conclusos os autos.

II – O feito encontra-se apto para julgamento, por estarem presentes as condições da ação e os pressupostos processuais.

Dessa forma, entendo que o condomínio não pode proibir a presença de animal nas áreas do condomínio, especialmente se forem de pequeno porte e não perturbarem a tranquilidade dos moradores, como é o caso do animal da parte autora, da raça *pinscher*.



Isso porque, muito embora acredite-se que a Assembleia do Condomínio seja soberana e suas deliberações fazem "*lei entre os condôminos*", insta salientar que as cláusulas estipuladas na convenção não são absolutas, sendo que, como qualquer outro regulamento, estatuto, lei ou norma, podem ser revistas e invalidadas, notadamente na hipótese de confrontar com direitos previstos na Constituição Federal.

Aliás, "*em direito não há lugar para absolutos*" (ZAVASCKI, Teori Albino. Antecipação da tutela, 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 152).

Nesse contexto, observa-se que a proibição genérica da presença de animais em condomínios tem sido flexibilizada pela jurisprudência, principalmente quando se trata de animal de estimação de pequeno porte e que não seja nocivo nem afete tranquilidade dos demais condôminos.

A propósito:

“CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. 1 - Embora expressa a convenção, proibindo manter animais de qualquer espécie na unidade autônoma, deve-se desprezar o fetichismo normativo, que pode caracterizar o '*summum ius summa injuria*', reservando-se a solução do litígio ao exame da prova e das circunstâncias peculiares do caso. 2 - Demonstrado que se trata de animal de porte médio, inofensivo e saudável e que mantê-lo no interior do apartamento não traz qualquer incômodo, transtorno ou perigo aos moradores, mitiga-se a determinação da convenção condominial ROIBIÇÃO DE SE MANTER ANIMAIS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS” (TJDFT, Apelação n.º20040110398566. Des. Jair Soares).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA. CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO DE ANIMAL. PEDIDO DE RETIRADA. TUTELA ANTECIPADA. Existência de inúmeros julgados relativizando os termos de convenções condominiais proibindo a presença de cães, ainda mais quando este não é de grande porte, e nem gera medo, apreensão ou insegurança aos demais moradores (TJRS, Agravo de Instrumento n. 70026142190. José Francisco Pellegrini, j. 11-8-2009).

“CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. RECONVENÇÃO. PRESENÇA DE ANIMAL EM UNIDADE CONDOMINIAL. PROIBIÇÃO GENÉRICA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. RELATIVIZAÇÃO. A previsão genérica no sentido da proibição da existência de animais de estimação em unidades condominiais deve ser relativizada, base em



princípios constitucionais que garantem ao indivíduo o direito à intimidade, privacidade e inviolabilidade. Somente se poderia cogitar na proibição se o animal(cão de raça poodle-toy) pudesse causar incômodo ou risco de agravo à saúde da coletividade, o que não restou provado nos autos” (TJRS, Apelação Cível n. 70003960135, rel. Des. Eduardo Uhlein, j. 23-4-2002).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. CLÁUSULA RESTRITIVA. ANIMAL DE PEQUENO PORTE. PERMANÊNCIA. POSSIBILIDADE. REEXAME DA MATÉRIA. JULGAMENTO DO RECURSO. 1. Necessidade de relativização da regra proibitiva de permanência de animais domésticos de pequeno porte (cães e gatos) no espaço físico interno das unidades residenciais autônomas dos edifícios, normalmente não nocivos aos vizinhos ou que coloquem em risco a saúde e a segurança dos moradores. 2. Vedação que deve ser arredada quando a situação não causar incômodo ou comprometa a incolumidade física dos demais condôminos, premissa que justifica o deferimento da medida protetiva em sede liminar até o reexame da matéria ao ensejo do julgamento do recurso. AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO” (TJGO. 116604-04.2012.8.09.0000 – Agravo de Instrumento. Des. Stenka I. Neto. 3ª Câmara Cível).

Dando prosseguimento à fundamentação, destaco que as cláusulas da convenção devem ser interpretadas à luz do disposto no art. 19 da Lei n. 4.591/64, que busca preservar o sossego, a salubridade e a segurança dos condôminos, bem como o acesso, sem embaraço, às partes comuns.

Destarte, regras que determinem a proibição absoluta de qualquer animal, englobando, assim, os que não provocam qualquer tipo de desassossego, risco à saúde ou à segurança dos condôminos, extrapolam o objetivo da vedação e, dessa forma, devem ser relativizadas, até porque a mera posse de animal por parte da demandante não representa violação dos direitos que o referido dispositivo busca resguardar.

Além disso, friso que o direito de propriedade só poderá ser restringido, em nome do interesse da coletividade, quando implicar em violação aos direitos que o dispositivo legal antes citado busca resguardar, o que não aconteceu.

Na verdade, a autora trouxe prova suficiente de que o seu



animal de estimação não oferece risco aos demais moradores, colacionando nos autos, inclusive, documentos atestando que ele é vacinado e em perfeitas condições de saúde, segundo atestado por médico veterinário (fls. 31/36).

Ressalte-se que a solução dessa questão passa pela análise dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, que, no caso, indicam a preponderância dos direitos individuais da moradora em manter seu animal de estimação no apartamento e transitar com ele nas áreas comuns em detrimento ao rigor do Regimento Interno do Condomínio, mesmo porque não se vislumbra prejuízo à coletividade de moradores.

Por fim, saliento que era ônus do condomínio demonstrar o efetivo prejuízo aos demais moradores, o que não ocorreu (art. 333, I, do Código de Processo Civil). De mais a mais, a proibição genérica da presença de animais, inclusive na área privativa do apartamento da autora, viola o direito de propriedade, a ponto de constituir abuso de direito dos demais moradores, de sorte que a referida cláusula deve ser declarada nula, devendo cada caso ser analisado em sua singularidade.

Ou seja, nada impede que o Condomínio edite normas para disciplinar a permanência de animais no prédio, tais como impedir o acesso destes em elevador social (preferindo o de serviço), fazer o uso de focinheira e coleira quando estiverem nas áreas comuns etc. A total proibição dos animais domésticos de pequeno porte, no entanto, é abusiva, motivo pelo qual há de ser declarada a nulidade da norma correspondente.

É o quanto basta.

III – Pelo exposto, de acordo com o artigo 269, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial para declarar a nulidade da cláusula 20 do Regulamento Interno do Residencial Valle Verde, além de determinar que a parte requerida abstenha-se de aplicar notificações, multas e quaisquer penalidades ao condômino em



relação a casos envolvendo a permanência de seu animal de estimação no prédio.

MANTENHO a liminar.

Condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e os honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais), à luz do art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado e nada sendo requerido em 6 (seis) meses, arquivem-se os autos com as cautelas necessárias.

Rio Verde, 17 de julho de 2015.

Rodrigo de Melo Brustolin

Juiz de Direito

RECEBIMENTO

Recebi em cartório:

____/____/2015.

Escrivã(o)